



URZĄD MIEJSKI w ŚREMIE
ZESPÓŁ OBSŁUGI KLIENTA

Wpł. 11. CZE. 2013

Pion/Zespół 31AW Zał.
Nr /

Protokół z czynności kontrolnych w zakresie:
„Prawidłowość pobierania opłat” na przykładzie
Gimnazjum Nr 2 w Śremie.

Chorzów, maj 2013 r.

PROTOKÓŁ

kontroli przeprowadzonej przez:

- Sylwię Nowakowską,
- Tomasza Ciechanowicza,

w okresie od 20 lutego do 15 maja 2013 r.,

na podstawie upoważnień do przeprowadzenia kontroli Nr 9/2013 z dnia 20 lutego 2013 r. wydanych przez Burmistrza Miasta Śrem.

Podmiot objęty kontrolą:

Gimnazjum Nr 2

im. Ks. Piotra Wawrzyniaka

ul. Szkolna 4

63-100 Śrem

Przedmiot kontroli: Pobieranie opłat za korzystanie z majątku w gminnych jednostkach organizacyjnych

Kontrolę przeprowadzono za 2012 r.

I. USTALENIA KONTROLI

Na podstawie decyzji uzyskanych w Gimnazjum Nr 2 oraz w Urzędzie Miejskim w Śremie ustalono, że szkoła w 2012 r. korzystała z nieruchomości na podstawie decyzji wydanej przez Zarząd Miejski w Śremie nr PRG.GG.72244-6/01 z dnia 24 kwietnia 2002 r. (częściowo trwały zarząd ustanowiony tą decyzją wygaszono decyzją Burmistrza Śremu PGN.PN.7220-15/04 z dnia 14 kwietnia 2004 r.). Jednostka na podstawie tej decyzji w 2012 r. posiadała prawo zarządu na nieruchomościach gruntowych zabudowanych:

- przy ul. Szkolnej - działki o numerach ewidencyjnych: 1586 (częściowo w zakresie działki 1586/1 wygaszono decyzją Burmistrza Śremu PGN.PN.7220-15/04 z dnia 14 kwietnia 2004 r. – pozostała działka 1586/2), 7155, 1587, 2705, 1588 (decyzją Burmistrza Śremu Nr PSG.GN.6844.9.2011 z dnia 13 lipca 2012 r. wygaszono trwały zarząd w stosunku do działki nr 1588) – zabudowane budynkiem szkoły oraz budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem;
- przy ul. Targowej - działka nr 1100 zabudowaną budynkiem sali gimnastycznej z dobudową.

W decyzji wskazano, że oddanie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło dla realizacji celów statutowych publicznego gimnazjum.

Burmistrz Śremu Zarządzeniem nr 580/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. udzielił Dyrektorowi Gimnazjum Nr 2 pełnomocnictwa do jednoosobowego działania, które obejmowało m.in. zawieranie umów najmu i dzierżawy oraz zawieranie umów w zakresie udostępniania elewacji i ogrodzenia placówki w celu zamieszczania reklam.

Zgodnie ze sprawozdaniem rocznym jednostki Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego, w 2012 r. jednostka uzyskała dochody z najmu i dzierżawy w kwocie 19.860,64 zł, zaklasyfikowane w rozdziale 80110 Gimnazja § 0750 Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze. Z tego tytułu nie wystąpiły zaległości. Dochody zostały wykazane w sprawozdaniu zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej do konta 130-2 D801-80110-0750.

Ponadto na podstawie ewidencji księgowej do ww. konta oraz konta 222 – Rozliczenie dochodów budżetowych ustalono, że zrealizowane dochody zostały odprowadzone do budżetu gminy. Dochody odprowadzono miesięcznie, w terminie określonym w Zarządzeniu Burmistrza Śremu Nr 35/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie zasad przekazywania środków dla jednostek organizacyjnych gminy i dotacji dla instytucji kultury oraz odprowadzania dochodów przez jednostki budżetowe do budżetu gminy.

Ustalono, że w 2012 r. zawarto 5 umów najmu. W 2012 r. obowiązywały też umowy zawarte w poprzednich latach: jedna umowa zawarta na czas nieokreślony oraz dwie umowy zawarte w 2011 r. na czas określony. Z wyjaśnień pracowników szkoły wynikało, że w budynku szkoły i w budynku sali gimnastycznej nie wyodrębniono lokali, stanowiących odrębną nieruchomość.

Sprawdzono prawidłowość pobierania opłat za korzystanie z majątku na podstawie poniżej wymienionych umów.

Kontrolą objęto: umowy, ewidencję księgową pomocniczą do konta 221 (wg kontrahentów), do konta 130-2 D801-80110-0750, dowody księgowe dotyczące wpłat czynszów i rozliczeń za media za okres X-XII 2012 r., uchwałę Rady Miejskiej w Śremie Nr 362/XLI/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.

1. Umowa zawarta 1 września 2001 r.:

- najemca: Mieczysław Grycz;
- przedmiot najmu: lokal mieszkalny o łącznej powierzchni 52,50 m² w budynku przy ul. Szkolnej;
- wysokość czynszu: 225,75 zł miesięcznie, tj. 4,30 zł/m² oraz 35,97 zł za wywóz nieczystości (ustalono aneksem nr 1/2011 podpisanym 1 września 2011 r.);
- termin płatności: do 5 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, aneksem nr 1/2012 zmieniono termin płatności do dnia 25 każdego miesiąca za dany miesiąc.

Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

Najemca dokonywał wpłat czynszu zgodnie z umową.

W umowie ustalono: „jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana obowiązujących stawek czynszowych lub zmiana okoliczności, mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący określa wysokość czynszu stosownie do zmienionych stawek i okoliczności” (§ 6 umowy).

Aneks nr 1/2011 podpisanym 1 września 2011 r. wprowadzono do umowy stawkę czynszu w wysokości równej stawce bazowej ustalonej w Zarządzeniu nr 82/2011 Burmistrza Śremu z dnia 23 marca 2011 r. sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne, bez zastosowania obniżek lub podwyższeń.

Zarządzenie nr 82/2011 r. utraciło moc w związku z ustaleniem nowych stawek czynszu w Zarządzeniu Burmistrza Śremu nr 30/2012 z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne. Nowe stawki czynszu obowiązywały od 1 sierpnia 2012 r.

Nie dostosowano wysokości czynszu do zmienionych stawek, stosownie do postanowień w § 6 umowy najmu.

Stawka bazowa czynszu określona w Zarządzeniu Burmistrza Śremu nr 30/2012 z dnia 26 marca 2012 r. wynosiła 4,70 zł/m². Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli wynikało, że w mieszkaniu objętym umową nie występują czynniki obniżające ani podwyższające czynsz.

W piśmie G2 7143/02/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. podpisanym przez Dyrektora Gimnazjum Nr 2 i przez najemcę potwierdzono, że dyrekcja szkoły została poinformowana o zerwaniu podłogi w pokoju mieszkalnym przez najemcę. Dyrektor postanowił nie podwyższać czynszu w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 31 lipca 2013 r., a najemca zobowiązał się do naprawy usterki we własnym zakresie. Nie ustalono pisemnie wartości świadczenia najemcy i sposobu udokumentowania jego wykonania. Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli wynikało, że najemca naprawił podłogę.

Stosownie do art. 6b ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 z późn., zm.), najemcę obciąża naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych. W umowie najmu ustalono, że najemca zobowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu do dbania o odpowiedni stan techniczny lokalu i urządzeń w nim się znajdujących.

Najemcę obciążano ponadto kosztami za dostawę wody i zrzut ścieków. Wpłaty te ewidencjonowano jako zmniejszenie wydatków, co zostało opisane w polityce rachunkowości wprowadzonej Zarządzeniem Dyrektora Gimnazjum nr 2 Nr 19/2010/11 z dnia 3 stycznia 2011 r. Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Gimnazjum nr 2, szkoła nie ponosi kosztów dostawy energii, gazu, ogrzewania do lokalu mieszkalnego.

2. Umowa nr 1/2011 zawarta 17 sierpnia 2011 r.:

- najemca: Klub Sportowy „Bazar”;
- przedmiot najmu: sala sportowa „Bazar” dla celów prowadzenia szkolenia sportowego w piłkę siatkową oraz rozgrywek ligowych w ustalonych dniach i godzinach;
- wysokość czynszu: 60 zł za każdą wykorzystaną godzinę zegarową;
- termin płatności: 14 dni od daty doręczenia rachunku, co najmniej raz w kwartale, nie częściej niż raz w miesiącu.

Umowę zawarto na okres od 18 września 2011 r. do 30 czerwca 2012 r.

3. Umowa nr 2/2012 zawarta 1 września 2012 r.:

- najemca: Klub Sportowy „Bazar”;
- przedmiot najmu: sala sportowa „Bazar” dla celów prowadzenia szkolenia sportowego w piłkę siatkową oraz rozgrywek ligowych w dniach i godzinach ustalanych odrębnie;
- wysokość czynszu: 60 zł za każdą wykorzystaną godzinę zegarową;
- termin płatności: 14 dni od daty doręczenia rachunku, co najmniej raz w kwartale, nie częściej niż raz w miesiącu.

Umowę zawarto na okres od 1 września 2012 r. do 30 czerwca 2013 r.

Rachunki dla Klubu Sportowego „Bazar” wystawiane były miesięcznie na podstawie ewidencji czasu korzystania z sali „Bazar”. Liczbę godzin najmu w rachunkach podano zgodnie z tą ewidencją. Wpłaty dokonywano w terminie umownym. Dochody z najmu na podstawie ww. umów zawartych z Klubem Sportowym „Bazar” wynosiły za 2012 r. 13.800 zł.

4. Umowa najmu nr 2/2011 zawarta 30 sierpnia 2011 r.:

- najemca: Śremski Ośrodek Kultury;
- przedmiot najmu: sala sportowa „Bazar” dla organizacji koncertów, spektakli i innych imprez kulturalnych i rozrywkowych;
- wysokość czynszu: postanowiono, że wysokość czynszu będzie ustalana każdorazowo w zależności od charakteru imprezy.

Umowę zawarto na okres od 1 września 2011 r. do 30 czerwca 2012 r.

Dochody zrealizowano w 2012 r. wyłącznie w styczniu w wysokości 300 zł.

5. Umowa nr 3/2012 zawarta 10 września 2012 r.:

- najemca: Śremski Ośrodek Kultury;
- przedmiot najmu: sala sportowa „Bazar” dla organizacji koncertów, spektakli i innych imprez kulturalnych i rozrywkowych;
- wysokość czynszu: postanowiono, że wysokość czynszu będzie ustalana każdorazowo w zależności od charakteru imprezy.

Umowę zawarto na okres od 10 września 2012 r. do 30 czerwca 2013 r.

Na podstawie ww. umowy rachunki wystawiane były za imprezy zorganizowane w danym miesiącu. Wysokość opłaty wynosiła 60 zł za godzinę. Zrealizowano dochody w miesiącach listopad, grudzień.

W umowie ustalono: „opłata za korzystanie z sali dokonywana będzie przez najemcę na podstawie rachunku wystawionego przez wynajmującego w terminie 14 dni od dnia przeprowadzenia imprezy przelewem na konto (...)”.

Taki zapis umowy nie precyzował, czy rachunek powinien być wystawiony w terminie 14 dni od dnia przeprowadzenia imprezy, czy opłata powinna być wniesiona w terminie 14 dni od przeprowadzenia imprezy.

W rachunkach wskazano termin zapłaty – „7 dni”.

Opłaty wniesiono zgodnie z rachunkami wystawionymi przez Gimnazjum Nr 2:

- rachunek nr 19/2012 z dnia 10 grudnia 2012 r. za zorganizowanie imprezy w dniu 2 grudnia 2012 r. na kwotę 420 zł - zapłacono 18 grudnia 2012 r.
- rachunek nr 15/2012 z dnia 30 października 2012 r. za zorganizowanie imprezy w dniu 23 września 2012 r. na kwotę 480 zł oraz w dniu 30 września 2012 r. na kwotę 360 zł, łącznie 840 zł - zapłacono 6 listopada 2012 r.

W rachunku nr 15/2012 z dnia 30 października 2012 r. naliczono opłaty za najem sali odpowiednio po upływie 37 i 30 dni po zorganizowaniu imprezy.

Zgodnie z art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. Ponadto zgodnie z zasadą określoną w art. 254 pkt 1 tej ustawy w toku wykonywania budżetu ustalanie, pobieranie i odprowadzanie dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów.

6. Umowa najmu nr 1/2012 zawarta 2 kwietnia 2012 r.:

- najemca: Totalizator Sportowy sp. z o.o. w Warszawie;
- przedmiot najmu: grunt o powierzchni 35 m² zabudowany obiektem usługowym, stanowiący część działki nr 1588 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej Totalizatora Sportowego;
- wysokość czynszu: 175 zł miesięcznie;
- termin płatności: do 20 każdego miesiąca na podstawie rachunku.

Umowę zawarto na okres od 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2015 r.

Najemca dokonał wpłat za miesiące kwiecień – sierpień. W związku z wygaszeniem trwałego zarządu decyzją Burmistrza Śremu Nr PSG.GN.6844.9.2011 z dnia 13 lipca 2012 r. w stosunku do działki nr 1588 dokonano zwrotu wpłaty za sierpień.

Stawka za udostępnianie pomieszczeń sali sportowej została ustalona w zarządzeniu Dyrektora Gimnazjum nr 2 nr 9/2009/2010 z dnia 18 grudnia 2009 r. Stawka wynosi 60 zł za godzinę. Opłatę za najem sali ustalano w umowach zgodnie z tym zarządzeniem.

W szkole w 2012 r. udostępniane było też pomieszczenie wraz ze sprzętem i urządzeniami przeznaczonymi na gabinet profilaktyczny na podstawie umowy zawartej 18 października 2002 r. (po zmianie wprowadzonej aneksem nr 4 z dnia 30 grudnia 2011 r.). Umowę zawarto z Pielęgniarskim Ośrodkiem Medycyny Szkolnej „Basismed” w Śremie. Umowa obowiązywała do 31 grudnia 2012 r. Pomieszczenie udostępniono nieodpłatnie.

W dniu 31 grudnia 2012 r. zawarto z tym podmiotem umowę nieodpłatnego udostępnienia pomieszczenia na prowadzenie gabinetu profilaktycznego.

Z wyjaśnień pracowników Gimnazjum wynikało, że nie ustalono opłaty za udostępnienie gabinetu, ponieważ najemca wykonuje zadania z zakresu ochrony zdrowia dla uczniów i nauczycieli szkoły. Zgodnie z art. 67 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r., Nr 256, poz. 2572 z późn. zm.), do realizacji zadań

statutowych szkoła publiczna powinna zapewnić uczniom możliwość korzystania z gabinetu profilaktyki zdrowotnej i pomocy przedlekarskiej.

Ponadto ustalono, że szkoła udostępniła ogrodzenie w celu zawieszenia tablicy reklamowej o powierzchni 100/120 cm na podstawie umów:

- umowa sponsorska zawarta 2 listopada 2011 r. na okres do dnia 31 sierpnia 2012 r.,
- umowa sponsorska zawarta 1 września 2012 r. na okres do dnia 31 sierpnia 2013 r.

Umowy zawarto ze spółką „Śremski Sport” sp. z o.o. z siedzibą w Śremie.

W umowach przewidziano w zamian za umieszczenie reklamy przekazanie kartonów wstępu na obiekt sportowy o wartości 1.200 zł (12 sztuk o wartości 100 zł). Ustalono, że kartony zostały przekazane w terminie umownym.

W trakcie kontroli w jednostce nie udokumentowano faktu przekazania do Urzędu Miejskiego w Śremie informacji o zawarciu przez szkołę umów najmu i użyczenia nieruchomości lub ich części, stosownie do przepisu art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, 651 z późn. zm.) w terminie określonym w uchwale Rady Miejskiej w Śremie Nr 362/XLI/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.

Zgodnie ze wskazanym przepisem jednostka organizacyjna ma prawo, z zastrzeżeniem ust. 6, korzystania z nieruchomości oddanej w trwałe zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwałe zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwałe zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W uchwale Rady Miejskiej w Śremie Nr 362/XLI/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne ustalono termin powiadomienia. Termin ten wynosił 2 tygodnie od dnia podpisania umowy.

Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli przez pracowników Gimnazjum wynikało, że o zawartych umowach najmu powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie, dostarczając kserokopie umów. Natomiast w szkolnych dokumentach nie ma potwierdzenia o powiadomieniu.

II. WNIOSKI Z KONTROLI

1. Przestrzegać umownych postanowień w zakresie wystawiania przez wynajmującego rachunków za najem pomieszczeń w celu zapewnienia terminowej zapłaty, mając na uwadze postanowienia zawartych umów oraz przepisy art. 42 ust. 5 i 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.).

2. Każdorazowo uzyskiwać potwierdzenie przekazania do Urzędu Miejskiego w Śremie powiadomienia o zawarciu umowy, mając na uwadze art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, 651 z późn. zm.) oraz postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Śremie Nr 362/XLI/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.
3. W zakresie najmu lokalu mieszkalnego stosować stawkę czynszu ustaloną zgodnie z zarządzeniami Burmistrza Śremu w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

III. INFORMACJE KOŃCOWE

Kontrolowanego poinformowano o przysługującym mu prawie złożenia pisemnych wyjaśnień co do zawartych w protokole ustaleń w terminie 7 dni od dnia podpisania.

Miejscowość, *11.06.2013* r. data

Podpisy

Kontrolujący
Za Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.

Ciechanowicz

Kontrolowany